



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Remo Tosi

CF:TSORME63L23D969I

con studio in SAVONA (SV) piazza Marconi 5/4 B

telefono: 00390198386718

email: remtos@tin.it

PEC: remo.tosi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **121,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 323,10 Euro, indirizzo catastale: Regione Bricco, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. SV0031815 in atti dal 17/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10069.1/2016)
Coerenze: confina con: il terreno di cui infra in più lati
Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.
- foglio 2 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 240, derivante da Tipo Mappale del 02/10/2002 Pratica n. 163897 in atti dal 02/10/2002 (n. 2025.1/2002)
Visura a catasto terreni della particella su cui insiste il fabbricato mappale 381 al catasto fabbricati.

B terreni pertinenziali (da comprav. 2013) a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **7.018,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri

sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 207, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Coerenze: confina con: fg. 2 mapp. 652, fg. 2 mapp. 524 e altro foglio.

Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

- foglio 2 particella 652 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 4444, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/10/2002 Pratica n. 163897 in atti dal 02/10/2002 (n. 2025.1/2002)

Coerenze: circoscrive: il fg. 2 mapp. 381 e confina ulteriormente con: fg. 2 mapp. 382, fg. 2 mapp. 523, fg. 2 mapp.383, fg. 2 mapp. 380, fg. 2 mapp. 571, fg. 2 mapp. 522, fg. 2 mapp, 651, fg. 2 mapp. 352 e altro foglio.

Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

- foglio 2 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 2367, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Coerenze: confina con: fg. 2 mapp. 352, fg. 2 mapp. 355, fg. 2 mapp. 652 e altro foglio.

Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

C posto auto a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita

166,30 Euro, indirizzo catastale: Via Canepa n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con: via Canepa e fg. 3 mapp. 357

Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.174,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.590,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.590,84
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e gravami riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio dott. Niccolò Tiecco e nell'atto compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dott. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952, in atti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 5993 di repertorio, iscritta il 05/07/2019 a Torino ai nn. 851/6763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70 000,00.

Importo capitale: 50 565,11

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2019 a firma di Notaio Michele Biagini ai nn. 120063/15067 di repertorio, iscritta il 04/11/2019 a Genova ai nn. 1401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50 000,00.

Importo capitale: 45 000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/01/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 338 di repertorio, iscritta il 03/03/2022 a Milano ai nn. 273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 88 373,18.

Importo capitale: 76 355,43

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo o cautelare , stipulata il 03/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 31721/2023 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Savona ai nn. 9576/11727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

Atto esecutivo o cautelativo, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 8422/2019 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Genova ai nn. 5673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro conservativo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati estrapolati di visura storica per immobile e da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952, in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2013), con atto stipulato il 15/05/2013 a firma di notaio Lorenzo La Cava ai nn. 20795/8547 di repertorio, registrato il 10/06/2013 a Albenga ai nn. 3179/1T, trascritto il 13/06/2013 a Savona ai nn.

5364-5365/3951-5952.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati: fg. 2 mapp. 381 - fg. 3 mapp. 369; catastato terreni: fg. 2 mapp. 382 - fg. 2 mapp. 383 - fg. 2 mapp. 652.

Atto del 15/05/2013 Pubblico ufficiale LA CAVA LORENZO Sede FINALE LIGURE (SV) Repertorio n. 20795 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3951.1-3952.1 / 2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 13/06/2013. Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di verbale di conciliazione traslativo (dal 08/02/2002 fino al 15/05/2013), con atto stipulato il 08/02/2002 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 336/279 di repertorio, registrato il 31/05/2002 a Savona ai nn. 2409, trascritto il 08/02/2002 a Savona ai nn. 4692.2/2002.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni: fg. 2 mapp. 382 - fg. 2 mapp. 383 - fg. 2 mapp. 652.

Verbale del 08/02/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 279 - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO Trascrizione n. 4692.2/2002 Reparto PI di Savona in atti dal 25/06/2002. Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di verbale di conciliazione traslativo (dal 08/02/2002 fino al 15/05/2013), con atto stipulato il 08/02/2002 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 336/279 di repertorio, registrato il 31/05/2002 a Savona ai nn. 2409, trascritto il 08/02/2002 a Savona ai nn. 4692.2/2002.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni: fg. 2 mapp. 382 - fg. 2 mapp. 383 - fg. 2 mapp. 652.

Verbale del 08/02/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 279 - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO Trascrizione n. 4692.2/2002 Reparto PI di Savona in atti dal 25/06/2002. Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di costituzione (dal 09/10/2002 fino al 15/05/2013).

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati: fg. 2 mapp. 381.

Costituzione del 09/10/2002 Pratica n. 175468 in atti dal 09/10/2002 COSTITUZIONE (n. 1880.1/2002). Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di costituzione (dal 09/10/2002 fino al 15/05/2013).

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati: fg. 2 mapp. 381.

Costituzione del 09/10/2002 Pratica n. 175468 in atti dal 09/10/2002 COSTITUZIONE (n. 1880.1/2002). Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di costituzione (dal 05/11/2012 fino al 15/05/2013).

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati: fg. 3 mapp. 369.

Costituzione del 05/11/2012 Pratica n. SV0136735 in atti dal 05/11/2012 COSTITUZIONE (n. 2917.1/2012). Dati ricavati da atto di compravendita e visura storica per immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del piccolo fabbricato è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 (estratto

dall'articolo 5 dell'atto di compravendita 15/05/2013 - per piccolo fabbricato, foglio 2 mappale 381, si intende prima vendita articolo 1).

Le pratiche sono state ricavate dall'atto di compravendita e dall'accesso agli atti effettuato con l'istanza del 10/01/2024 e del 21/02/2024.

Per quanto riguarda la pratica del posto auto scoperto, fg. 3 mapp. 369 i riferimenti, estratti dall'articolo 5 dell'atto di compravendita anzi menzionato, sono relativi a:

-DIA (Denuncia di Inizio Attività) depositata presso il comune Noli in data 17/05/2008 prot. n. 6614, essendo stata concessa proroga di due anni per l'ultimazione dei lavori, come da comunicazione del 04/07/2012 prot. 7359/URB;

-Fine Lavori depositata il 27/04/2013 presso il comune Noli. Di tali pratiche richieste con accesso agli atti inoltrato il 10/01/2024 e rinnovo del 21/02/2024 nonché in presenza il 05/03/2024, il Comune non ha rintracciato momentaneamente la documentazione. Il posto auto è stato realizzato.

Si allega: copia atto compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e l'istanza di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **257/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Approvvigionamento idrico da posizionare in variante al progetto approvato, presentata il 04/11/2014 con il n. 13647 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio di mappa 2 particella 381.

La pratica edilizia è stata rinvenuta nell'archivio del comune territorialmente competente, SCIA del 2014 (il numero 257 riportato sulla cartellina della pratica), con accesso agli atti del 05/03/2024. L'intervento di cui alla pratica edilizia non è stato realizzato.

SCIA N. **199/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di sistemazioni esterne su terreno di proprietà limitrofo ad edificio esistente, presentata il 16/09/2015 con il n. 13274 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio di mappa 2 e particella 381-383-652.

La pratica edilizia è stata rinvenuta nell'archivio del comune territorialmente competente, SCIA del 2015 (il numero 199 riportato sulla cartellina della pratica), con accesso agli atti del 05/03/2024. L'intervento di cui alla pratica edilizia non è stato realizzato.

Permesso di costruire N. **01/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero e cambio di destinazione d'uso del suddetto fabbricato, rilasciata il 28/02/2013 con il n. 2908/URB di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati e terreni: foglio di mappa 2 particella 381.

L'intervento relativo al permesso di costruire non è stato realizzato fuorché per l'allaccio dell'acqua e della linea fognatizia; quest'ultimi due aspetti come dichiarato dal titolare (delegato) in fase di sopralluogo (vedasi verbale). Gli estremi della pratica sono stati estratti dall'articolo 5 dell'atto di compravendita anzi menzionato. La pratica è stata fornita dall'accesso agli atti in comune del 05/03/2024.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona V2 (14%) / E4.2 (1%) / E2.2 (99%) (100%) - Vincoli: Area vincolata (100%) / Suscettività al dissesto bassa (bacino Crovetto) (96%) / Suscettività al dissesto media (bacino Crovetto) (4%) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le prescrizioni urbanistiche riguardano i terreni interessati di cui alla variante integrale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 171 del 15/09/2003.. Il titolo è riferito solamente al catasto terreni:

foglio di mappa 3 particella 382. PUC: CE_TSI_13 CE_TSI: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - regime di salvaguardia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati di cui al progetto di PUC adottato con C.C. n. 30 del 30/07/2021. Descrizione estratta dal certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2024 che si allega.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4.2 (98%) / V2 (82%) (70%) / A2.13 (2%) (30%) - Vincoli: Suscettività al dissesto media (Bacino Crovetto) (100%) / Area vincolata (100%) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le prescrizioni urbanistiche riguardati i terreni interessati di cui alla variante integrale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 171 del 15/09/2003.. Il titolo è riferito solamente al catasto terreni: foglio di mappa 2 particella 383. PUC: CE_TSI_13 CE_TSI: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - regime di salvaguardia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati di cui al progetto di PUC adottato con C.C. n. 30 del 30/07/2021. Descrizione estratta dal certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2024 che si allega.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona V2 (50%) / E2.2 (46%) / A2.13 (4%) / E4.2 (49%) (33%) (67%) - Vincoli: Susc. al dissesto media (Bacino Crov.) (53%) / Fraz, Tosse (12ha) (1%) / Area perc. dal fuoco nel 1998 (2%) / Susc. di dissesto bassa (Bacino Crov.) (47%) / Area vincolata (100%). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le prescrizioni urbanistiche riguardati i terreni interessati di cui alla variante integrale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 171 del 15/09/2003.. Il titolo è riferito solamente al catasto terreni: foglio di mappa 2 particella 652 . PUC: CE_TSI_13 CE_TSI: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - regime di salvaguardia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati di cui al progetto di PUC adottato con C.C. n. 30 del 30/07/2021. Descrizione estratta dal certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2024 che si allega.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2.13 - (77%) (100%) / E4.2 (23%) - Vincoli: Suscettività di dissesto bassa (Bacino Crovetto) (100%) / Area vincolata (100%) / Frazione Tosse (12 ha) (79%). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le prescrizioni urbanistiche riguardati i terreni interessati di cui alla variante integrale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 171 del 15/09/2003.. Il titolo è riferito solamente al catasto terreni: foglio di mappa 2 particella 381. PUC: CE_TSI_13 CE_TSI: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - regime di salvaguardia, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati di cui al progetto di PUC adottato con C.C. n. 30 del 30/07/2021. Descrizione estratta dal certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2024 che si allega.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sui luoghi risulta che un ambiente identificato sulla planimetria catastale in banca dati come pollaio è inesistente (probabilmente demolito con il passare del tempo) mentre l'altro pollaio, più piccolo è senza copertura. Inoltre risulta inesistente il soppalco e soffitta indicati al piano terra nella planimetria catastale agli atti. Probabilmente anche questi ultimi crollati con il passare del tempo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOLI REGIONE BRICCO, FRAZIONE TOSSE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **121,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 323,10 Euro, indirizzo catastale: Regione Bricco, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. SV0031815 in atti dal 17/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10069.1/2016)
Coerenze: confina con: il terreno di cui infra in più lati
Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.
- foglio 2 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 240, derivante da Tipo Mappale del 02/10/2002 Pratica n. 163897 in atti dal 02/10/2002 (n. 2025.1/2002)
Visura a catasto terreni della particella su cui insiste il fabbricato mappale 381 al catasto fabbricati.



percorso pedonale per giungere al fabbricato mapp.381 sullo sfondo (lato S-W)



vista del nucleo di Tosse dal terreno a S-W del fabbricato mapp.381



vista del fronte Nord (retrostante) e Ovest (laterale) del fabbricato mapp.381 e il terreno incolto circostante



vista esterna del deposito attrezzi agricolo (destinazione tratta dalla planimetria catastale in banca dati) di cui alla precedente e Terreno incolto circostante



vista d'insieme (in direz. verso Est) con in primo piano sulla sinistra della foto il pollaio piccolo senza copertura, a seguire vuoto e deposito attrezzi agricolo di cui alla precedente e Terreno incolto circostante.



vista dell'area sottostante al fabbricato mapp.381 sullo sfondo (lato Sud)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido

nella media

campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di matrice storico rurale, costituito da nuda muratura portante continua in pietra, è sviluppato con più ambienti allineati su un unico fronte con esposizione a sud, contigui ma non comunicanti internamente. L'edificio risulta tutto su un unico piano seminterrato; il piano terra, come rappresentato nella planimetria catastale, probabilmente costituito da partizioni orizzontali in legno non esiste più.

L'insieme del fabbricato è dotato di una corte esterna esclusiva antistante a sud e a nord come risulta dalla mappa catastale.

Sui luoghi risulta che un ambiente identificato sulla planimetria catastale in banca dati come pollaio è inesistente (probabilmente demolito con il passare del tempo) mentre l'altro pollaio, più piccolo, è senza copertura.

Il fabbricato mapp. 381 è raggiungibile tramite percorso pedonale, passante per il nucleo storico, riportato sulla mappa catastale wegis del foglio di mappa 2.

L'edificio di matrice rurale, con attuale destinazione a magazzino, è raggiungibile solo pedonalmente. Servitù di passaggio menzionata nell'atto di compravendita all'articolo 3.

L'attuale edificio di matrice rurale, cd. rustico, può essere trasformato con cambio di destinazione d'uso (occorrerà anche il posto auto già predisposto e realizzato dall'esecutato, qui anch'esso oggetto di stima).

Al riguardo si allega il progetto in allora redatto e autorizzato, ora scaduto, per il cambio di destinazione d'uso agli atti del comune.

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in legno. orditura della copertura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> una falda costruita in marsigliesi	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in nuda muratura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in nuda muratura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------------------	--------------	---------------------



vista del lato Sud del deposito attrezzi agricolo (destinazione tratta dalla planimetria catastale in banca dati) sottostante alla terrazza. Ambiente ubicato sull'estremità a Est del fabbricato mapp.381



deposito attrezzi agricolo (destinazione tratta dalla planimetria catastale in banca dati) di cui alla precedente. Ambiente aperto. Tamponatura di fondo costituito dalla roccia disposta a scarpata



vista del deposito attrezzi agricolo (destinazione tratta dalla planimetria catastale in banca dati) di cui alla precedente. Ambiente aperto



vista d'insieme con in primo piano l'area libera (già pollaio più grande come da plan. cat.), a seguire pollaio piccolo senza copertura e deposito attrezzi agricolo (destinazione tratta dalla plan. cat. in banca dati) e Terreno incolto circostante



interno del deposito attrezzi (in direz. verso Ovest)



interno del deposito attrezzi (in direz. verso Ovest)

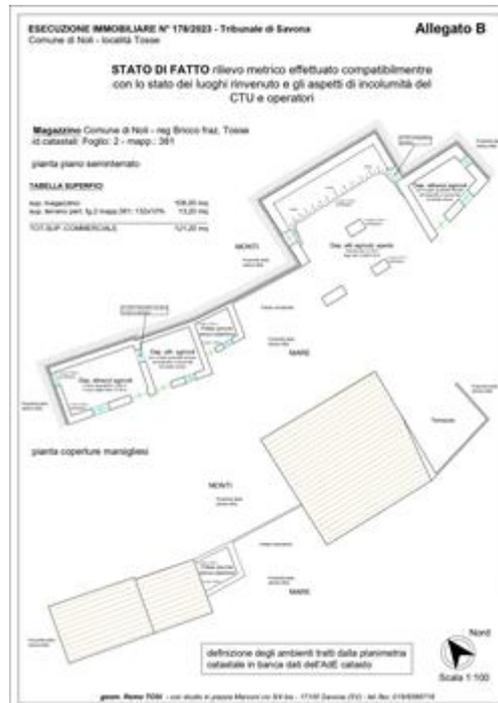
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

magazzino	108,00	x	100 %	=	108,00
terreno fg. 2 mapp. 381	132,00	x	10 %	=	13,20
Totale:	240,00				121,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: casale/cascina - un piano da ristrutturare

Indirizzo: Noli regione Luminella

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 2.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: casale/cascina Antico Torrione - un piano da ristrutturare

Indirizzo: Noli nei pressi di largo Aldo Pastorino

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2013

Fonte di informazione: a rogito del notaio Lorenzo La Cava rep. n. 20795 racc. n. 8547

Descrizione: piccolo fabbricato ad uso magazzino fg. 2 mapp. 381 (oggetto di perizia)

Indirizzo: Comune di Noli regione Bricco

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 367,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino - consultazioni online

Descrizione: magazzini - fascia media - valore minimo

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.080,00 pari a 651,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, prudenziale, a fronte delle banche dati consultate che comunque risultano in eccesso e degli annunci immobiliari simili come fabbricato ma con ubicazione differente. Quest'ultimi, per assimilabili, risultano principalmente nell'immediato entroterra nolese a circa un chilometro dalla costa o in regione Luminella. In ragione di quanto ricavato si attribuisce un valore unitario a metro quadro, per l'immobile di siffatte condizioni.

La stima si basa sullo stato rivenuto al netto di quanto precisato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,20 x 500,00 = **60.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Accessibilità pedonale con sentiero non agevole	-9.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.510,00**

BENI IN NOLI REGIONE BRICCO, FRAZIONE TOSSE

TERRENI PERTINENZIALI (DA COMPRAV. 2013)

DI CUI AL PUNTO B

terreni pertinenziali (da comprav. 2013) a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **7.018,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 207, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 11/12/1975
Coerenze: confina con: fg. 2 mapp. 652, fg. 2 mapp. 524 e altro foglio.
Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.
- foglio 2 particella 652 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 4444, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/10/2002 Pratica n. 163897 in atti dal 02/10/2002 (n. 2025.1/2002)
Coerenze: circoscrive: il fg. 2 mapp. 381 e confina ulteriormente con: fg. 2 mapp. 382, fg. 2 mapp. 523, fg. 2 mapp.383, fg. 2 mapp. 380, fg. 2 mapp. 571, fg. 2 mapp. 522, fg. 2 mapp. 651, fg. 2 mapp. 352 e altro foglio.
Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.
- foglio 2 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 2367, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 11/12/1975
Coerenze: confina con: fg. 2 mapp. 352, fg. 2 mapp. 355, fg. 2 mapp. 652 e altro foglio.
Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, con menzionata servitù di passaggio pedonale, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono scarsi.

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1,5 Km
- ferrovia distante 3,8 km
- autobus distante 3,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà è composta da tre distinti appezzamenti di terreno, censiti rispettivamente con la particella 382, 383, 652.

Il mappale 383 di qualità uliveto è ubicato a valle del fabbricato, con sviluppo su terreno acclive con tracce di disposizione a fasce, da tempo incolte.

Le soprastanti particelle di maggior sviluppo, corrispondenti al mapp. 382 e 652 di qualità catastale bosco alto, sono sviluppate sul fronte acclive privo di manutenzione.

Il mappale 652 è stato percorso dal fuoco nell'anno 1998 come precisato nell'atto di compravendita.



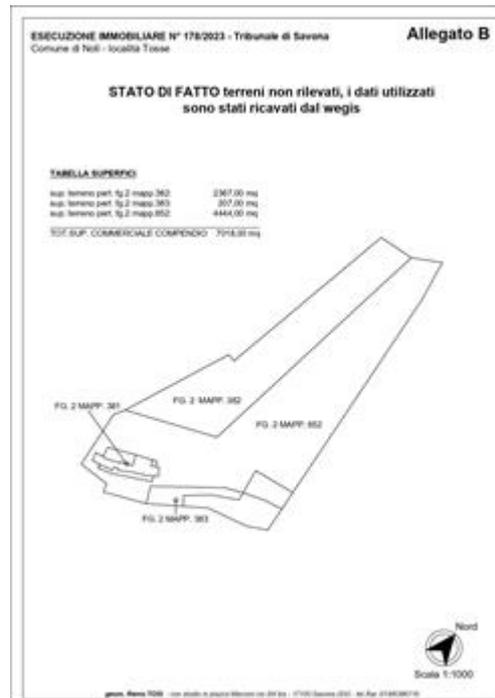
Immagine indicativa con orto foto catastale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno pertinenziale fg. 2 mapp. 382	2.367,00	x	100 %	=	2.367,00
terreno pertinenziale fg.2 mapp. 383	207,00	x	100 %	=	207,00
terreno pertinenziale fg. 2 mapp. 652	4.444,00	x	100 %	=	4.444,00
Totale:	7.018,00				7.018,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM 2024

Descrizione: Reg.Agr.5

Indirizzo: Noli - fraz. Tosse fg 2 mapp. 382

Superfici principali e secondarie: 2367

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.183,00 pari a 0,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM 2024

Descrizione: Reg,Agr.5

Indirizzo: Noli - fraz. Tosse fg. 2 mapp. 383

Superfici principali e secondarie: 207

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.762,00 pari a 13,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM 2024

Descrizione: Reg.Agr.5

Indirizzo: Noli - fraz. Tosse fg.2 mapp. 652

Superfici principali e secondarie: 4444

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.222,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base delle banche dati consultate e degli annunci immobiliari ritenuti assimilabili all'immobile in questione, pervenendo quindi ad un valore unitario medio a metro quadrato per immobili in stato di conservazione normale.

La stima si basa sullo stato rivenuto al netto di quanto precisato.

Il criterio applicato per ottenere il valore di cui alle Osservazioni del mercato immobiliare è il seguente:

- per il mappale 382, BOSCO ALTO, al valore VAM 2024 è stato applicato un coefficiente maggiorativo del 30% considerando il lotto area di rispetto all'edificio;
- per il mappale 652, BOSCO ALTO, al valore VAM 2024 è stato applicato un coefficiente maggiorativo del 30% considerando il lotto area di rispetto all'edificio;
- per il mappale 383, ULIVETO, al valore VAM 2024 è stato applicato un coefficiente maggiorativo del 100%, per la peculiarità della qualità tipica ligure, uliveto, considerando il lotto area di rispetto all'edificio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.018,00	x	0,88	=	6.175,84
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.175,84
----------------------------------------------------------	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.175,84
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

BENI IN NOLI REGIONE BRICCO, FRAZIONE TOSSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a NOLI regione Bricco, frazione Tosse, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tosse, fa parte del comune di Noli, in provincia di Savona, nella regione Liguria.

La frazione di Tosse, già comune costituito nel 1797, venne aggregato al Comune di Noli nel 1803. Venne citata per la prima volta in un documento nel 1189 il quale testimonia una lite per l'attribuzione di alcuni terreni tra il vescovo savonese e la comunità nolese.

Tosse è un piccolo borgo tra boschi e mare, a vocazione per lo più agricola è una frazione del comune di Noli, da cui dista poco più di quattro chilometri, conta circa 170 abitanti e sorge a circa 200 metri sul livello del mare.

E' raggiungibile facilmente tramite l'autostrada A10, il cui casello di Spotorno è situato a pochi chilometri.

Nel territorio della frazione è presente la chiesa parrocchiale di S. Ignazio di Loyola.

Un luogo ideale per trascorrere ore in tranquillità, camminando tra gli alberi attraverso gli antichi sentieri rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 369 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 166,30 Euro, indirizzo catastale: Via Canepa n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con: via Canepa e fg. 3 mapp. 357

Dati estrapolati da atto di compravendita del 15/05/2013 a rogito notaio dr. Lorenzo La Cava rep. n. 20795 e racc. n. 8547, trascritto a Savona il 13/06/2013 al n. 5364-5365 / 3951-3952 e da visura storica per immobile, in atti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	al di sotto della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km	al di sopra della media	
ferrovia distante 3,8 km	nella media	

autobus distante 3,8 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto scoperto, censito al catasto fabbricati con il foglio di mappa 3 particella 369, è situato lungo via Canepa a circa 120 metri dal fabbricato / magazzino anch'esso in oggetto.

E' caratterizzato da una rampa d'accesso in fregio alla menzionata via ed è provvisto di un punto di fornitura acqua collegato al fabbricato.

E' situato nelle vicinanze della chiesa parrocchiale S. Ignazio di Loyola.

Degli Impianti:

idrico: punto acqua conformità: non rilevabile

scarso 



strada per arrivare al posto auto fg.3 mapp.369



ripresa del posto auto fg.3 mapp.369



altra vista del posto auto fg.3 mapp.369



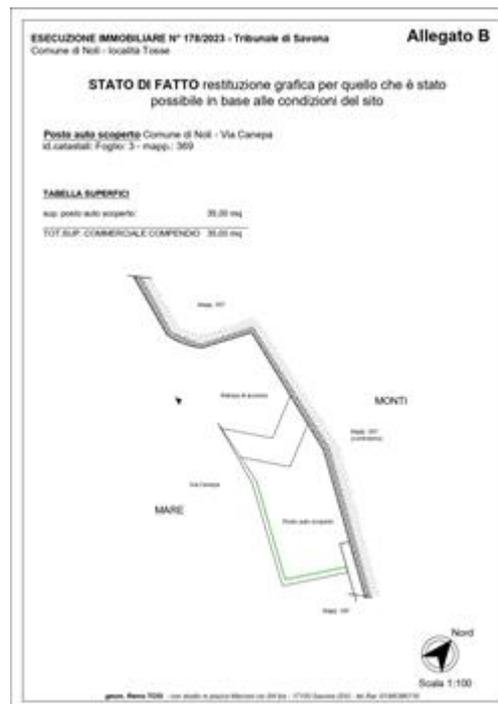
ripresa dell'imbocco del posto auto fg.3 mapp.369 con punto acqua

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI banca dati

Descrizione: Box

Indirizzo: zona E4

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.943,00 pari a 810,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino - consultazioni online

Descrizione: Posti auto scoperti

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.005,00 pari a 743,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, sulla base delle banche dati consultate; non risultano annunci immobiliari assimilabili a quello in oggetto. Si è dunque pervenuti ad un valore unitario a metro quadro per immobile in stato di conservazione normale, considerando altresì che in zona vi è scarsità di posti auto.

La stima si basa sullo stato rivenuto al netto di quanto precisato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 743,00 = **26.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.005,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.005,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base delle banche dati consultate e degli annunci immobiliari ritenuti assimilabili all'immobile in questione, pervenendo quindi ad un valore unitario medio a metro quadrato per immobili in stato di conservazione normale.

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di Savona (doc. depositati in cancelleria), ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati - consultazione online e Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	121,20	0,00	51.510,00	51.510,00
	terreni pertinenziali				
B	(da comprav. 2013)	7.018,00	0,00	6.175,84	6.175,84

C	posto auto	35,00	0,00	26.005,00	26.005,00
				83.690,84 €	83.690,84 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.590,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.590,84**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 61.943,13**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Remo Tosi